

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: **Obec Komjatná**
so sídlom Komjatná č. 292, Komjatná, PSČ: 034 96
IČO: 00 315 311
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Eva Gejdošová**
s miestom podnikania Komjatná 398, Komjatná, PSČ: 034 96
IČO: 41 421 876
zapísaná v živnostenskom registri vedenom Okresným úradom Ružomberok, pod č. 570-8399
(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli túto

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Článok I.
Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove so súp. č. 93 - budova bývalého obecného úradu, nachádzajúca sa v k. ú. Komjatná, obec Komjatná, okres Ružomberok. Budova bývalého obecného úradu so súp. č. 93 sa nachádza na pozemku KN-E parc. č. 85, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 295 m², ktorý pozemok je zapísaný na LV č. 1586.
- 1.2 Nebytové priestory podľa predchádzajúceho bodu pozostávajú z prevádzkovej miestnosti s prísluhou plochou o celkovej podlahovej výmere 51,28 m² a časti chodby o výmere 2,29 m² (ďalej len „Predmet nájmu č. 2“). Celková výmera Predmetu nájmu č. 2 tak predstavuje 53,57 m².

Článok II.
Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania (nájmu) a Nájomca Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania (nájmu) od Prenajímateľa prijíma a zaväzuje sa zaň Prenajímateľovi platiť dohodnuté nájomné.
- 2.2 Táto zmluva sa uzatvára z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý spočíva v nasledovnom: Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu za účelom prevádzkovania predajne s rozličným, železiarskym a záhradným tovarom. Prevádzka takejto predajne je v obci Komjatná kľúčová pre zabezpečenie dostupnosti základných potrieb pre obyvateľov obce. Výber produktov, či tovaru, ktorý táto predajňa ponúkne, bude pokrývať rôzne potreby obyvateľov obce a prispieť tak k pohodliu života obyvateľov obce. Kedy obyvatelia obce nebudú musieť cestovať za kúpou obdobného tovaru do iných okolitých miest. Okrem toho sa v danom prípade jedná o prenájom majetku obce s malou výmerou.
- 2.3 V prípade akýchkoľvek úprav na Predmete nájmu potrebných na riadne užívanie Predmetu nájmu, za účelom uvedeným v bode 2.2 tohto článku, sa Nájomca zaväzuje o týchto potrebných úpravách Prenajímateľa informovať a vyžiadať si od neho súhlas k ich realizácii. Prenajímateľ je oprávnený, nie však povinný tento súhlas udeliť. V prípade povolenia s realizáciou úprav na Predmete nájmu, náklady na tieto úpravy znáša v celom rozsahu Nájomca, a to bez akéhokoľvek nároku na ich náhradu. T. z., Nájomca nebude od Prenajímateľa vyžadovať akúkoľvek finančnú ani inú náhradu za náklady vynaložené do akýchkoľvek úprav, resp. inovácii Predmetu nájmu.
- 2.4 Vnútorne vybavenie a zariadenie Predmetu nájmu je Nájomca povinný si zaobstaráť na vlastné náklady tak, aby bolo zabezpečené dosiahnutie účelu tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Článok III.
Trvanie nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva na užívanie Nájomcovi Predmet nájmu na dobu určitú. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie štyroch rokov, počnúc dňom uzatvorenia tejto zmluvy.

3.2 Okrem uplynutia dohodnutej doby sa nájom podľa tejto zmluvy končí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to dňom v dohode určeným, inak dňom uzavretia takejto dohody,
- b) písomnou výpoveďou z dôvodov podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je tri mesiace, počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok IV.

Nájomné a náhrada nákladov spojených s nájomom

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 75 eur, čo predstavuje sumu 1,40 na 1 m² prenajímanej plochy. V Nájomnom nie sú zahrnuté náklady za plnenia spojené s nájomom podľa bodu 4.3 tejto zmluvy.
 - 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné a náklady za plnenia spojené s nájomom podľa písm. b), c) bodu 4.3 mesačne, a to vopred do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho obdobiu, za ktoré sa platí Nájomné.
 - 4.3 Nájomca je povinný uhrádzať aj náklady za plnenia spojené s nájomom, ktoré budú Prenajímateľom samostatne vyčíslené, a to nasledovne:
 - a) poplatok za odvoz smetí, ročne podľa platného všeobecne záväzného nariadenia
 - b) dodávku vody, a to na základe údajov podružného meradla (skutočná spotreba v Predmete nájmu) a v cene, za ktorú vodu Prenajímateľovi dodáva jeho zmluvný dodávateľ,
 - c) dodávku elektrickej energie, a to na základe údajov podružného meradla (skutočná spotreba v Predmete nájmu) a v cene, za ktorú elektrickú energiu Prenajímateľovi dodáva jeho zmluvný dodávateľ.
- Cenu, za ktorú Prenajímateľ od svojich dodávateľov odoberá plnenia podľa písm. b), c) je Prenajímateľ povinný Nájomcovi na jeho žiadosť preukázať.
- 4.4 Skutočná výška plnení spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa písm. b), c) predchádzajúceho bodu bude určená na základe ročného zúčtovania skutočných nákladov vynaložených na služby spojené s užívaním Nebytových priestorov (ďalej ako „Ročné zúčtovanie“). V prípade, ak na základe Ročného zúčtovania vznikne nedoplatok za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov, Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť sumu nedoplatku najneskôr v lehote najbližšieho splatného Nájomného. V prípade, ak na základe Ročného zúčtovania vznikne preplatok za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, tento sa Nájomcovi nevracia.
 - 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uskutočňovať všetky platby podľa tejto zmluvy v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.
 - 4.6 Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku Nájomného na základe predchádzajúceho písomného oznámenia Nájomcovi podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.
 - 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou Nájomného podľa tejto zmluvy, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť pokutu podľa tohto bodu aj v prípade, ak porušenie tejto povinnosti nezavinil.

Článok V.

Osobitné ustanovenia

- 5.1 Nájomca sa pred podpisom zmluvy dôkladne oboznámil so stavom Predmetu nájmu a vyhlasuje, že stav Predmetu nájmu, jeho dispozičné riešenie a ostatné parametre plne vyhovujú dohodnutému účelu využitia Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len za účelom uvedeným v bode 2.2 tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomca nie je oprávnený na Predmete nájmu realizovať žiadne zmeny trvalého charakteru bez vopred udeleného písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom zasahovať do vonkajšieho stavu budovy uvedenej v bode 1.1 čl. I, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.

- 5.3 Náklady na drobné opravy, údržbu ako aj na rekonštrukciu vykonávanú s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa podľa bodu 2.3 a 5.2 hradí Nájomca v celom rozsahu bez nároku na vrátenie vynaložených nákladov pri skončení nájomného vzťahu.
- 5.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ, t. j. opráv, ktoré presahujú rámec drobnej opravy a údržby a umožniť mu ich vykonanie; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 5.5 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodovú udalosť na Predmete nájmu alebo na budove uvedenej v bode 1.1 čl. I. Inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 5.6 Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov a technických noriem v zmysle platnej legislatívy, a to najmä, nie však výlučne, povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane pred požiarmi, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, hygienických predpisov. Nájomca sa zaväzuje v budove uvedenej v bode 1.1 čl. I dodržiavať zákaz fajčenia. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť si všetky potrebné povolenia, posudky, rozhodnutia od príslušných orgánov, ktoré sú potrebné na jeho činnosť v Predmete nájmu.
- 5.7 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu vypratať Predmet nájmu, odstrániť z neho majetok Nájomcu, odstrániť/opraviť akékoľvek škody a vrátiť Predmet nájmu v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, resp. na úpravy vykonané s písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr v posledný deň nájomného vzťahu. V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- Eur za každý, aj začatý deň omeškania.
- 5.8 Pri podpísaní tejto zmluvy ako aj pri skončení nájomného vzťahu podpíšu zmluvné strany odovzdávací a preberací protokol s vyznačením stavu meračov jednotlivých médií. Protokol podľa predchádzajúcej vety tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu špecifikované v čl. IV je Nájomca povinný platiť až do dňa odovzdania predmetu nájmu a podpísania preberacieho protokolu.
- 5.9 Prenajímateľ a/alebo ním určená osoba, má právo vstupu do Predmetu nájmu, a to aj bez ohlásenia, najmä, nie však výlučne, za účelom kontroly dodržiavania povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a z právnych predpisov, za účelom realizácie opráv a údržby, ktoré nie je povinný vykonávať Nájomca. V prípade výpovede nájmu zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa z dôvodov podľa tejto zmluvy je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku Predmetu nájmu v prítomnosti Prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať právo vstupu spôsobom, ktorý nebude Nájomcovi spôsobovať škody alebo obmedzenia nad nevyhnutnú mieru, určenú účelom vstupu Prenajímateľa.
- 5.10 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
- 5.11 Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu a budove uvedenej v bode 1.1 čl. I. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
- 5.12 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s týmto nájomom.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- 6.2 Ak zákon alebo táto zmluva neustanovuje inak, je túto zmluvu možné zrušovať, meniť alebo dopĺňať jedine na základe dohody zmluvných strán, vyhotovenej vo forme písomných, očíslovaných a datovaných dodatkov.
- 6.3 Právne vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, ale ňou výslovne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 6.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa, ktorej prejavom je táto zmluva, je slobodná a vážna, a že túto zmluvu neuzatvárajú v omyle. Ďalej zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

- 6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva bola schválená oprávneným orgánom Prenajímateľa – obecným zastupiteľstvom, a to uznesením č. 104/2023 prijatým na zasadnutí zastupiteľstva Prenajímateľa zo dňa 15.12.2023. Výpis z uznesenia podľa predchádzajúcej vety tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle príslušných právnych predpisov.

V Komjatnej, dňa 18.12.2023

Prenajímateľ
Obec Komjatná

Nájomca

.....
Mgr. Otto Brtko
starosta obce

.....
Eva Gejdošová

Príloha č. 1: Preberací a odovzdávací protokol
Príloha č. 2: Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva